Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.03.27 14:06:13 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,27/03/2025

Αριθ. Πρωτ.:3592633

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **008270101000**.

Την **27/03/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5336509**, η από 14/01/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Nexia Eurostatus Certified Auditors

Ορκωτοί Ελεγκτές
Nexia Eurostatus A.E.
Φραντζή Αμβρ. 34
117 45, Αθήνα
T: +30 210 9008400
F: +30 210 9249568
estatus@eurostatus-nexia.gr
eurostatus-nexia.gr
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.: 003170401000

ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ της

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ »

Κατά την μετατροπή της σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

βάσει των άρθρων 104 & 123 του Ν.4601/2019

όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 47 & 49 του Ν 5162/2024

με ισολογισμό μετασχηματισμού την 31η Δεκεμβρίου 2024

Αθήνα , Ιανουάριος 2025

Περιεχόμενα

I. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 3

II. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 3

II. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ 3

II. 2 ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

II. 3 ΕΠΩΝΥΜΙΑ 4

II. 4 ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ 4

II.5 ΣΚΟΠΟΣ 4

II. 6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 4

II. 7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία 5

III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5

IV. ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ κατά την 31/12/2024 6

V. ΑΝΑΛΥΣΗ της περιουσιακής αξίας την 31/12/2024 7

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 11

V. II Παράρτημα ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 12

V. III Παράρτημα ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 13

I. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν της ληφθείσας ομόφωνης γραπτής συναίνεσης των εταίρων της εταιρείας «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με σκοπό την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 για την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει των άρθρων 104 & 123 του Ν.4601/2019 όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 47 & 49 του Ν 5162/2024

Αντικείμενο της παρούσας είναι η εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (στοιχείων Ενεργητικού – Υποχρεώσεων – Καθαρής Θέσης) που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με το Ν. 5162/2024

Η εργασία μας δεν αποτελεί αποτίμηση της εταιρείας ως δρώσας οικονομικής μονάδας καθώς για την εκτίμηση της αξίας της επιχείρησης διαφορετικές μέθοδοι αποτίμησης θα ήταν κατάλληλες και επίσης δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, συνεπώς δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση επί των οικονομικών καταστάσεων πέραν των όσων αναφέρουμε στο Συμπέρασμά μας κατωτέρω και ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει των άρθρων 104 & 123 του Ν.4601/2019 όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 47 & 49 του Ν 5162/2024

II. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

II. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η εταιρεία με την επωνυμία ««ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συστάθηκε εντός του Ιουνίου 2008 κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ και έλαβε αριθμό 8270101000. Στη συνέχεια, μετά από τροποποιήσεις στις 6/12/2023 έγινε τροποποίηση του άρθρου 3 και αναρίθμηση του καταστατικού και καταχωρήθηκε ομοίως στο ΓΕΜΗ .

II. 2 ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου της ανέρχεται συνολικά σε δέκα χιλιάδες ευρώ (10.000) που σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρείας ,εισέφεραν και κατέβαλαν σε μετρητά οι

εταίροι **α) Πέτρος Σταθάς** ποσό πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000) , ήτοι το 50% το εταιρικού κεφαλαίου και ο

β) Παντελής Σταθάς ποσό πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000) , ήτοι το 50% το εταιρικού κεφαλαίου

ΙΙ. 3 ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Η εταιρεία λειτουργεί με την επωνυμία **« ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε. ».**

ΙΙ. 4 ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων επί της οδού Πατησίων 351 . Η εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα, σε άλλους τόπους της Ελλάδας .

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται δεκαετής και έληξε το έτος 2018 . Σύμφωνα με το καταστατικό παρατείνεται για άλλα δέκα έτη ήτοι μέχρι το 2028 αν κανένα από τα μέλη της δεν απαιτεί την λύση της

ΙΙ.5 ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι :

α) Η κατασκευή οποιοδήποτε τεχνικού έργου δημοσίου ή ιδιωτικού στην Ελλάδα β)Η εκπόνηση πάσης φύσεως μελετών για τεχνικά έργα γ) Η ανέγερση οικοδομών δ) Η εκτέλεση πάσης φύσεως εργασιών που σχετίζονται με την κατασκευή έργων ε) Η αγορά ακινήτων για μεταπώληση ή εκμετάλλευση αυτών με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η εταιρεία δύναται :

1. Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση ή κοινοπραξία με όμοιο ή συναφή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.
2. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να ιδρύει υποκαταστήματα οπουδήποτε.

ΙΙ. 6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Διαχειριστές είναι και οι δύο εταίροι ο ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ με Δ.Α.Τ. ΑΜ 085528 και με Α.Φ.Μ. 045144562 και ο ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ με Δ.Α.Τ. ΑΜ 508114 και με Α.Φ.Μ. 050182388

Οι διαχειριστές εκπροσωπούν την εταιρεία και ενεργούν στο όνομά της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της, την οποία και δεσμεύουν θέτοντας την υπογραφή τους κάτω από την επωνυμία της εταιρείας.

II. 7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις μικρές οντότητες, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί είναι απλογραφικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει ισολογισμό και κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και κάθε μεταβολή αυτών.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Για τον σκοπό της εργασίας μας, μας δόθηκαν τα βιβλία και στοιχεία που τηρήθηκαν και οι αναγκαίες πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε.

Βάση της εργασίας μας για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας , της υπό μετατροπή εταιρείας αποτέλεσε ο Ισολογισμός μετατροπής με ημερομηνία 31/12/2024 και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων περιόδου 01/01/2024 εως 31/12/2024

Σημειώνουμε ότι η εταιρεία προέβη ,βάσει συνταχθείσας μελέτης από επαγγελματία εκτιμητή με ημερομηνία 22 Ιανουαρίου 2025, σε αναπροσαρμογή των ακινήτων της . Επειδή η ημερομηνία μετατροπής είναι η 31/12/2024, θεωρούμε ότι η αξία των κτιρίων που προσδιορίσθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή είναι η ίδια με την αξία αυτών με ημερομηνία 22 /1/2025 (ημερομηνία σύνταξης μελέτης). Εκθέσεις των εκτιμήσεων ακινήτων πλήν των παραρτημάτων τους , επισυνάπτονται στο τέλος της μελέτης μας .

Κατά την αναπροσαρμογή της αναπόσβεστης αξίας των κτιρίων, προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού 181.543,17 ευρώ που καταχωρήθηκε στον ισολογισμό με ισόποση προσαύξηση των κτιρίων και της καθαρής θέσης με την δημιουργία αποθεματικού μετατροπής Ν.5162/2024. Η εξακρίβωση της αξίας των λοιπών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού , για τους σκοπούς της παρούσας έγινε με την μέθοδο της προσαρμοσμένης λογιστικής αξίας (adjusted value), βάση του ιστορικού κόστους, την αρχή της συντηρητικότητας και την υπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας της επιχείρησης.

Κατά την επισκόπηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει των δικαιολογητικών που μας προσκομίσθηκαν, δεν διαπιστώσαμε αποκλίσεις μεταξύ των λογιστικών αξιών που απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία και της εκτιμήσεώς μας κατά την προσαρμογή της αξίας στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων της εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού μετατροπής.

IV. ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ κατά την 31/12/2024

Ο Ισολογισμός Μετατροπής της 31/12/2024 που αποτέλεσε αντικείμενο της εργασίας μας, παρατίθεται κατωτέρω:

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ»
Α.Φ.Μ.998170231

	σημείωση	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία		
Ακίνητα		**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός		103.045,55
Μείον: Αποσβεσμένος		-57.314,74
Αναπόσβεστη αξία		**45.730,81**
Λοιπός εξοπλισμός		11.489,16
Μείον: Αποσβεσμένος		-1.526,42
Αναπόσβεστη αξία		**9.962,74**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**1**	**350.693,55**
Εμπορικές απαιτήσεις	**2**	2.194.686,80
Λοιπές απαιτήσεις	**3**	313.648,18
Χρηματικά διαθέσιμα	**4**	152.496,39
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων		**2.660.831,37**
Σύνολο ενεργητικού		**3.011.524,92**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις		
Κεφάλαια και αποθεματικά		191.543,17
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	**5**	4.588,07
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	**6**	457.567,80
Πιστωτές διάφοροι	**7**	2.357.825,89
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**3.011.524,93**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.388.711,19
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-224.637,41
Παροχές σε εργαζόμενους	-52.154,16
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-18.847,84
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-54.833,86
Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.627,84
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-1.053,95
Αποτέλεσμα προ φόρων	**1.081.811,81**
Φόροι	-238.998,60
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**842.813,21**
μείον Μερίσματα πληρωτέα	-842.813,21
υπόλοιπο κερδών εις νέο	**0,00**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

Οι διαχειριστές και εταίροι

ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 082528

ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 508114

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

Ο ανωτέρω Ισολογισμός απεικονίζει τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής της θέσης της εταιρείας κατά την 31/12/2024

V. ΑΝΑΛΥΣΗ της περιουσιακής αξίας την 31/12/2024

Περιουσιακά στοιχεία	**31/12/2024**	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Σημείωση 1	ποσά σε €	ποσά σε €
Γραφείο Πατησίων 351	60.000,00	60.000,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	-22.800,00	-22.800,00
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-2.400,00	-2.400,00
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	34.800,00	34.800,00
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	107.200,00	107.200,00
συνολική αξία 31/12/2024	**142.000,00**	**142.000,00**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1 Ηφαίστου 14 Νίκαια	65.510,00	65.510,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	-4.367,33	-4.367,33
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-2.620,40	-2.620,40
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	58.522,27	58.522,27
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	48.477,73	48.477,73
συνολική αξία 31/12/2024	**107.000,00**	**107.000,00**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ μελλοντικό Ηφαίστου 14 Νίκαια	501,00	501,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	0,00	0,00
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	0,00	0,00
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	501,00	501,00
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	40.499,00	40.499,00
συνολική αξία 31/12/2024	**41.000,00**	**41.000,00**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1 Ηφαίστου 14 Νίκαια	20.411,00	20.411,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	-68,04	-68,04
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-816,44	-816,44
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	19.526,52	19.526,52
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	-14.526,52	-14.526,52
συνολική αξία 31/12/2024	**5.000,00**	**5.000,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ως εμφάνιση σε ισολογισμό	**295.000,00**	**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός	103.045,55	103.045,55
Μείον: αποσβεσμένος μηχανολογικός εξοπλισμός εως 31/12/2023	-47.710,20	-47.710,20
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-9.604,55	-9.604,55
Αναπόσβεστη αξία μηχανολογικού εξοπλισμού 31/12/2024	**45.730,81**	**45.730,81**

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
	ποσά σε €	ποσά σε €
Λοιπός εξοπλισμός	11.489,16	11.489,16
Μείον: αποσβεσμένος λοιπός εξοπλισμός εως 31/12/2023	0,00	0,00
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024 .	**-1.526,42**	**-1.526,42**
Αναπόσβεστη αξία λοιπού εξοπλισμού 31/12/2024	**9.962,74**	**9.962,74**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων σημείωση 1	**350.693,55**	**350.693,55**

Σημείωση 2

Εμπορικές απαιτήσεις

Αφορά το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της εταιρείας την 31/12/2024 που αναλύονται κατωτέρω ως εξής :

πελάτης	**Λογιστική αξία** ποσά σε €	**Εξακριβωθείσα αξία** ποσά σε €
ΕΙΔΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΕΜΠ	5.580,00	5.580,00
ΤΕΧΝΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	17.280,00	17.280,00
ΤΙΜΟΛΕΩΝ ΜΠΑΛΚΟΝΗΣ	31.520,56	31.520,56
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΡΙΤΣΗΣ	198.062,53	198.062,53
ΑΣΦΑΛΤΟΕΜΠΟΡΙΚΗ	10.951,22	10.951,22
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	1.931.292,49	1.931.292,49
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων 31/12/2024	**2.194.686,80**	**2.194.686,80**

Σημείωση 3

Λοιπές απαιτήσεις

Αφορά λοιπές απαιτήσεις ως εμφανίζονται αναλυτικά κατωτέρω

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία ποσά σε €	**Εξακριβωθείσα αξία** ποσά σε €
Λοιπές απαιτήσεις		
Αφορά προκαταβολή φόρου εισοδήματος	159.051,96	159.051,96
Προκαταβολές για αγορές εμπορευμάτων	73.344,07	73.344,07
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	81.252,15	81.252,15
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων 31/12/2024	**313.648,18**	**313.648,18**

Σημείωση 4

Χρηματικά διαθέσιμα

Αφορά μετρητά στο ταμείο της εταιρείας και καταθέσεις σε λογαριασμούς όψεως που από την αντιπαραβολή μας με τα εχτρέ των τραπεζών δεν διαπιστώσαμε διαφορές . Ακολουθεί ανάλυση αυτών ως εξής :

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Χρηματικά διαθέσιμα	ποσά σε €	ποσά σε €
Ταμείο	5.600,00	5.600,00
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	53.449,48	53.449,48
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	93.446,91	93.446,91
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	**152.496,39**	**152.496,39**

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
	ποσά σε €	ποσά σε €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ σημειώσεις 1+2+3+4	**3.011.524,92**	**3.011.524,92**

Καθαρή θέση και υποχρεώσεις

Σημείωση 5

Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις

Κατωτέρω αναλύουμε τις βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις που αφορούν υποχρεώσεις από τις σύνηθες δραστηριότητες της εταιρείας ως εξής :

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	ποσά σε €	ποσά σε €
ΚΑΥΚΑΣ	4.156,97	4.156,97
ΤΡΑΚΑΔΑΣ	59,10	59,10
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΣΚΕΨΗ	372,00	372,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων εμπορικών υποχρεώσεων	**4.588,07**	**4.588,07**

Σημείωση 6

Υποχρεώσεις από φόρους και ασφαλιστικούς οργανισμούς

Αφορά υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος υπολογισμένος για τα κέρδη της υπο εξέταση περιόδου ήτοι 1/1 εως 31/12/2024 , υπόλοιπο εμπροθέσμων δόσεων φόρου προηγουμένου έτους και ασφαλιστικούς οργανισμούς που επιβεβαιώθηκαν από εμάς . Κατωτέρω αναλύονται οι υποχρεώσεις ως εξής :

Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	31/12/2024 Λογιστική αξία ποσά σε €	 Εξακριβωθείσα αξία ποσά σε €
Φόρος εισοδήματος περιόδου	238.998,60	238.998,60
Λοιποί φόροι (υπόλοιπο εμπρόθεσμο εισόδημα δόσεις προηγούμενης χρήσεως)	217.434,85	217.434,85
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.134,35	1.134,35
Σύνολο υποχρεώσεων από φόρους	**457.567,80**	**457.567,80**

Σημείωση 7

Πιστωτές διάφοροι

Αφορούν μερίσματα της εταιρείας προς τους εταίρους της ,που κατωτέρω τα χωρίζουμε σε δύο κατηγορίες, ήτοι μερίσματα μη εισπραχθέντα από κέρδη έως 31/12/2023 και μερίσματα από φορολογημένα κέρδη του έτους 2024 ως επίσης και υποχρεώσεις από την ατομική Πέτρο Σταθά. Αναλυτικά εμφανίζονται κατωτέρω:

Πιστωτές διάφοροι	31/12/2024 Λογιστική αξία ποσά σε €	 Εξακριβωθείσα αξία ποσά σε €
Μερίσματα πληρωτέα έως 2023 σε Πέτρο ΣΤΑΘΑ	1.022.424,75	1.022.424,75
Μερίσματα πληρωτέα εως 2023 σε Παντελή ΣΤΑΘΑ	444.977,74	444.977,74
Μερίσματα πληρωτέα 2024 σε Πέτρο ΣΤΑΘΑ	421.406,61	421.406,61
Μερίσματα πληρωτέα 2024 σε Παντελή ΣΤΑΘΑ	421.406,61	421.406,61
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	47.610,18	47.610,18
Σύνολο πιστωτών 31/12/2024	**2.357.825,89**	**2.357.825,89**

	31/12/2024 Λογιστική αξία ποσά σε €	 Εξακριβωθείσα αξία ποσά σε €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ σημειώσεις 5+6+7	**2.819.981,76**	**2.819.981,76**

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Με βάση τα αποτελέσματα της εργασίας μας, όπως αναπτύχθηκαν ανωτέρω, κατά την 31/12/2024 η αξία του ενεργητικού της «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » κατά την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ήταν 3.011.524,92 ευρώ **,** οι υποχρεώσεώς της ήταν 2.819.981,76 ευρώ και επομένως **η καθαρή θέση που απεικονίζει την αξία της περιουσίας ήταν 191.543,17 ευρώ** και αναλύεται ως κάτωθι:

ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2024		
	Λογιστική αξία	***Προσα***	***Εξακριβωθείσα αξία***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	350.693,55	0,00	350.693,55
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	2.660.831,37	0,00	2.660.831,37
Σύνολο ενεργητικού	3.011.524,92	0,00	3.011.524,92
Μείον			
Υποχρεώσεις	-2.819.981,76	0,00	-2.819.981,76
Καθαρή θέση	**191.543,17**	0,00	**191.543,17**
Και αναλύεται ως εξής:			
Εταιρικό κεφάλαιο	10.000,00	0,00	10.000,00
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	181.543,17	0,00	181.543,17
Σύνολο καθαρής θέσης	**191.543,17**	0,00	**191.543,17**

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε στα πλαίσια του Ν. 5162/2024 για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της μετατροπής της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.5162/2024

Αθήνα, 14 Ιανουαρίου 2025
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΝΕΧΙΑ EUROSTATUS Α.Ε.
Αμ. Φραντζή 34
Ν. Κόσμος Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 141
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 012

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Δ. ΚΑΨΑΛΗ
ΟΡΚΩΤΗ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑ - ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ
ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ 2 & ΥΨ 63 Π. ΦΑΛΗΡΟ
ΑΦΜ: 023329053 - ΔΟΥ: Π. ΦΑΛΗΡΟΥ

V. ΙΙ Παράρτημα ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ»
Α.Φ.Μ.998170231

	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία	
Ακίνητα	**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός	103.045,55
Μείον: Αποσβεσμένος	-57.314,74
Αναπόσβεστη αξία	**45.730,81**
Λοιπός εξοπλισμός	11.489,16
Μείον: Αποσβεσμένος	-1.526,42
Αναπόσβεστη αξία	**9.962,74**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**350.693,55**
Εμπορικές απαιτήσεις	2.194.686,80
Λοιπές απαιτήσεις	313.648,18
Χρηματικά διαθέσιμα	152.496,39
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**2.660.831,37**
Σύνολο ενεργητικού	**3.011.524,92**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	191.543,17
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	4.588,07
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	457.567,80
Πιστωτές διάφοροι	2.357.825,89
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**3.011.524,93**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.388.711,19
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-224.637,41
Παροχές σε εργαζόμενους	-52.154,16
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-18.847,84
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-54.833,86
Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.627,84
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-1.053,95
Αποτέλεσμα προ φόρων	**1.081.811,81**
Φόροι	-238.998,60
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**842.813,21**
μείον Μερίσματα πληρωτέα	-842.813,21
υπόλοιπο κερδών εις νέο	**0,00**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

Οι διαχειριστές και εταίροι

ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 082528

ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 508114

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

sarafoglou
engineering
valuations

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πατησίων αρ.351, Δήμος Αθηναίων, Νομού Αττικής

Περιεχόμενα

1 Στοιχεία Φακέλου 3
2 Περιγραφή Ακινήτου 3
2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής 3
2.2 Ακίνητο 5
3 Προσδιορισμός της Αξίας 6
3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων 6
3.2 Τοπική Κτηματαγορά 7
3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης 7
3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου 8

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Πατησίων αρ.351, Δήμος Αθηναίων, Νομού Αττικής
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	22 Ιανουαρίου 2025
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	21 Ιανουαρίου 2025
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Η παρούσα έκθεση αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Προορίζεται για να ενημερώσει τον εντολέα για την τιμή καταχώρησης ή το εύρος προσφορών για ένα ακίνητο. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Σταθάς Πέτρος
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)	142.000 € (Εκατό σαράντα δύο χιλιάδες ευρώ)

ΣΥΝΤΑΞΑΣ

Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

ΥΠΟΓΡΑΦΗ:

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS MONOPROSOPI I.K.E.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - Τ.Κ. 18757 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 997619256 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087039000

1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 14.698/11.06.2014 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αλέξανδρου Μπουρνόζου
- Απλό φωτοαντίγραφο στέλεχος της υπ' αριθμόν 4.289/1978 οικ. άδειας της Πολεοδομίας Αθηνών
- Απλό φωτοαντίγραφο, Κάτοψη τυπικού ορόφου, από το φάκελο της αναθεώρησης άδειας, Ιούνιος 1981
- Σχηματική αποτύπωση της ιδιοκτησίας (σκαρίφημα).

2 Περιγραφή Ακινήτου

2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής

Η περιοχή του ακινήτου είναι η περιοχή Άνω Πατήσια του Δήμου Αθηναίων. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πατησίων έναντι του σταθμού ΗΣΑΠ, σε πολύ κεντρικό και εμπορικό σημείο. Η περιοχή του χαρακτηρίζεται κυρίως από παλαιές οικοδομές, οι οποίες στεγάζουν καταστήματα στο ισόγειο και γραφεία ή κατοικίες στους ορόφους. Η περιοχή, είναι πυκνοδομημένη, παρουσιάζει ήπιες κλίσεις και σχετικά καλή ρυμοτομία. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από λεωφορεία και τον ΗΣΑΠ, ενώ η εύρεση θέσεων στάθμευσης στην περιοχή είναι αρκετά δύσκολη.



Πηγή: Google maps



Πηγή: Google maps



2.2 Ακίνητο

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει κατασκευασθεί το ακίνητο στο οποίο ανήκει η υπό εξέταση ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 436,10 τ.μ. και βρίσκεται εντός του Δήμου Αθηναίων.

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί εξαώροφη οικοδομή μεθ' υπογείου και δώματος δυνάμει της υπ' αριθμόν 4.289/1978 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Αθηνών και της αναθεώρησης αυτής 1.688/1981.

Η υπό εξέταση οριζόντια ιδιοκτησία είναι η υπό στοιχεία Γ-2 αίθουσα γραφείων του Γ' ορόφου η οποία αποτελείται από ένα χώρο και w.c., έχει επιφάνεια βάσει τίτλου 92,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 44‰.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το γραφείο είναι σε πολύ καλή κατάσταση, καθώς έχει ανακαινισθεί. Διαθέτει πατώματα διαστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, ψευδοροφές από πλάκες ορυκτών ινών και τοπικές μονάδες κλιματισμού.

Η επιφάνεια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Γ' όροφος	92,00

Πολεοδομικές αυθαιρεσίες:

Φαίνεται να υπάρχει διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης και η αυθαιρεσία δύναται να αρθεί με υπαγωγή στο Ν.4495/2017.

3 Προσδιορισμός της Αξίας

3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η πορεία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα από το 2019 έως σήμερα έχει περάσει από διάφορες φάσεις, επηρεαζόμενη από οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εξελίξεις, καθώς και από την πανδημία του COVID-19.

Το 2019, η ελληνική κτηματαγορά άρχισε να ανακάμπτει μετά από την μακροχρόνια οικονομική κρίση που είχε ξεκινήσει το 2008. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης ήταν εμφανή ήδη από το 2017, με σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το 2020, η πανδημία του COVID-19 έφερε αναταραχή στην παγκόσμια οικονομία, και η ελληνική κτηματαγορά δεν αποτέλεσε εξαίρεση. Ωστόσο, οι τιμές δεν σημείωσαν την αναμενόμενη πτώση, κυρίως λόγω της περιορισμένης προσφοράς και του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα. Το 2023 και το 2024, η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η ζήτηση για ακίνητα, ιδίως σε τουριστικά και παραθεριστικά σημεία, παραμένει υψηλή, ενώ η Αθήνα συνεχίζει να προσελκύει ξένες επενδύσεις. Ωστόσο, η αυξανόμενη τιμή των ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους δανεισμού, περιορίζει την αγοραστική δύναμη των εγχώριων καταναλωτών.

Μια νέα τάση που έχει αναδυθεί είναι το ενδιαφέρον για ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτίρια, καθώς η ενεργειακή κρίση και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες έχουν οδηγήσει τους αγοραστές να αναζητούν ακίνητα με καλύτερες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, η χρήση της τεχνολογίας και των ψηφιακών εργαλείων στις συναλλαγές ακινήτων γίνεται όλο και πιο διαδεδομένη, διευκολύνοντας την διαδικασία αγοραπωλησίας.

Η αγορά γραφείων στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε σύγχρονους, ενεργειακά αποδοτικούς και ευέλικτους χώρους. Οι κεντρικές επιχειρηματικές περιοχές παραμένουν οι πιο δημοφιλείς, αλλά η αύξηση του ενδιαφέροντος για περιοχές εκτός κέντρου προσφέρει νέες ευκαιρίες στην αγορά. Οι προκλήσεις που αφορούν το κόστος ενέργειας και τις αλλαγές στον τρόπο εργασίας θα συνεχίσουν να επηρεάζουν την αγορά, καθιστώντας την προσαρμογή στις νέες συνθήκες απαραίτητη για την επιτυχία των επενδυτών και των επιχειρήσεων.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας.

3.2 Τοπική Κτηματαγορά

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό μελέτη, στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την πρόσοψη και την προβολή, την πρόσβαση, όπως και την εσωτερική κατάσταση και την ποιότητα συντήρησης. Οι ζητούμενες αξίες δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές τιμές στις οποίες πιθανολογείται ότι θα λαμβάνουν χώρα κάποιες δικαιοπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 5-10% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS-Blue Book Edition 2020) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων – International Valuation Standards, (IVS - Red Book 2022).

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας του Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.**

3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου

Η εύλογη μέση τιμή μίσθωσης του ακινήτου προκύπτει από τον πίνακα προσαρμογής (Παράρτημα), στον οποίο παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία, όπως έχουν προκύψει από τη σχετική έρευνα αγοράς με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αναπροσαρμοσμένα ανάλογα με την επίδραση του καθενός από αυτά στην τιμή (€) ανά τ.μ.

Βάσει της άνω ανάλυσης η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα σε:

Αγοραία Αξία Γραφείου Γ2: 142.000 €

(Εκατό σαράντα δύο χιλιάδες ευρώ)

Ο Συντάξας Εκτιμητής

Για την Sarafoglou Engineering Valuations Μον. Ι.Κ.Ε.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών Αρ. Μητρώου 89

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS ΜΟΝΟΠΡ Ι.Κ.Ε.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417, Τ.Κ. 15751 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 801618256 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087009000

rev Recognised European Valuer Konstantinos Sarafoglou REV- GR/WA0/3823/44 TEGOVA

rev Recognised European Valuer Ourania Liza REV-GR/BAWA/2017/13 TEGOVA

Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

Η εμπορευσιμότητα ενός ακινήτου καθορίζει πόσο γρήγορα και αποτελεσματικά μπορεί να πωληθεί το ακίνητο στην τρέχουσα αγορά. Με βάση τα παρακάτω ορίζονται βαθμίδες για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου:

- **Very Low**: Το ακίνητο πιθανόν να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην πώληση λόγω της χαμηλής ζήτησης ή μη ανταγωνιστικών χαρακτηριστικών.
- **Low**: Το ακίνητο ενδέχεται να χρειαστεί περισσότερους χρόνους διαπραγμάτευσης ή ειδική στρατηγική προώθησης για να προσελκύσει ενδιαφέρον.
- **Medium**: Το ακίνητο διαθέτει καλές προοπτικές στην αγορά, με μέτριο ενδιαφέρον και δυνατότητα πώλησης σε εύλογο χρονικό διάστημα.
- **High**: Το ακίνητο είναι σε εξαιρετική θέση για άμεση πώληση, με υψηλή ζήτηση στην αγορά και ελκυστικά χαρακτηριστικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την τοποθεσία του ακινήτου και τη τρέχουσα ζήτηση στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο κατατάσσεται στην βαθμίδα **High**.

Επιφυλάξεις:

- **Οι επιφάνειες και χρήσεις των ακινήτων βασίζονται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκομίσθηκαν.**
- **Δεν προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης του ακινήτου.**
- **Σε περίπτωση που υπάρχουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει. Η μεταβολή στην αξία του εκτιμώμενου είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρεσίας ή διαφοροποίησης.**
- **Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή της νόμιμης πολεοδομικής χρήσης.**
- **Σε κάθε πράξη εμπράγματου δικαιώματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.**

sarafoglou
engineering
valuations

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ηφαίστου αρ.14, Δήμος Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νομού Αττικής

Περιεχόμενα

1 Στοιχεία Φακέλου 3
2 Περιγραφή Ακινήτου 3
2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής 3
2.2 Ακίνητο 5
3 Προσδιορισμός της Αξίας 7
3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων 7
3.2 Τοπική Κτηματαγορά 8
3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης 8
3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου 9

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Ηφαίστου αρ.14, Δήμος Νίκαιας • Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νομού Αττικής
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	23 Ιανουαρίου 2025
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	22 Ιανουαρίου 2025
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Η παρούσα έκθεση αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Προορίζεται για να ενημερώσει τον ενταλέα για την τιμή καταχώρησης ή το εύρος προσφορών για ένα ακίνητο. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Σταθάς Πέτρος
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)	Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Γ1 Γ΄ ορόφου: 107.000 € (Εκατό εφτά χιλιάδες ευρώ) Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Δ1 Δ΄ ορόφου: 5.000 € (Πέντε χιλιάδες ευρώ) Αγοραία Αξία Μελλοντικού διαμερίσματος Δ: 41.000 € (Σαράντα ένα χιλιάδες ευρώ)

ΣΥΝΤΑΞΑΣ

Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

ΥΠΟΓΡΑΦΗ:

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS MONTH I.K.E
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 801614250 - Δ.Ο.Υ.: Ε΄ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087005000





1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 73.490/15.05.2022 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου
- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 85.503/12.01.2024 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου
- Απλά φωτοαντίγραφα – Στελέχη των 3.267/1965, 2.677/1972, 223/1990, 115/1992 οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας Πειραιά.
- Απλά φωτοαντίγραφα – από το φάκελο της 223/1990 οικοδομικής αδείας, Κατόψεις Β' και Γ' ορόφου και δώματος, διάγραμμα κάλυψης, τοπογραφικό διάγραμμα, τομή, όψη, Μάρτιος 1988

2 Περιγραφή Ακινήτου

2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Νίκαιας του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη. Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον της Πλατείας 25ης Μαρτίου και της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη. Η εγγύς περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από εμπορικές και οικιστικές χρήσεις. Το ακίνητο έχει πρόσωπο επί δρόμου (Ηφαίστου), όπου εντοπίζονται κυρίως οικιστικά ακίνητα.

Το κτηριακό δυναμικό της ευρύτερης περιοχής αποτελείται από κτήρια 5-7 ορόφων με ποικίλη ηλικία κατασκευής. Η περιοχή εξυπηρετείται από τις αστικές συγκοινωνίες. Η εύρεση θέσεων στάθμευσης στην περιοχή είναι σχετικά δύσκολη.



Πηγή: **Google maps**



Πηγή: **Google maps**



2.2 Ακίνητο

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει κατασκευασθεί το ακίνητο στο οποίο ανήκουν οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες έχει επιφάνεια 229,63 τ.μ. και βρίσκεται εντός του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίριο κατοικιών με υπόγειο, ισόγειο, τέσσερις ορόφους και Δώμα. Το ισόγειο του κτιρίου κατασκευάστηκε με την 3.267/1965 Οικοδομική Άδεια της Πολεοδομίας Πειραιά. Στην συνέχεια με την οικοδομική άδεια 2.677/1972 και την αναθεώρηση αυτής 917/1973 έγινε προσθήκη Α ορόφου και νομιμοποίηση του υπογείου. Ο Β και Γ όροφος κατασκευάσθηκαν δυνάμει της υπ' αριθμόν 223/1990 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Πειραιά και τέλος με την υπ' αριθμόν 115/1992 οικοδομική άδεια έγινε προσθήκη βοηθητικού χώρου στο δώμα.

Οι υπό εξέταση οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι οι εξής:

- Διαμέρισμα Γ1 Γ' ορόφου: Το υπό στοιχεία διαμέρισμα Γ1 Γ' ορόφου αποτελείται από τρία δωμάτια, κουζίνα, και λουτρό, είναι επιφανείας 77,50 m² και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 130‰.
- Διαμέρισμα Δ1 Δ' ορόφου: Το υπό στοιχεία διαμέρισμα Δ1 Δ' ορόφου αποτελείται από ένα δωμάτιο (αποθήκη – βοηθητικό χώρο), είναι επιφανείας 7,15 m² και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 25‰.
- Μελλοντικό διαμέρισμα Δ' ορόφου: Το μελλοντικό διαμέρισμα Δ' ορόφου έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 55‰.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το διαμέρισμα του Γ' ορόφου είναι καλή κατάσταση. Επικοινωνεί μέσω εσωτερικής κλίμακας με τμήμα στον Δ' όροφο το οποίο φαίνεται να είναι αυθαίρετο επιφάνειας περίπου 30,00 τ.μ. Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης και η επιφάνεια του τμήματος είναι προσεγγιστική.

Η επιφάνεια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Διαμέρισμα Γ1	Γ' όροφος	77,50
Διαμέρισμα Δ1	Δ' όροφος	7,15
Μελλοντικό διαμέρισμα	Δ' όροφος	30,00

Πολεοδομικές αυθαιρεσίες:

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως στον Δ΄ όροφο έχει κατασκευασθεί τμήμα κατοικίας επιφάνειας περίπου 30,00 τ.μ. το οποίο φαίνεται να είναι αυθαίρετο. Επίσης εντοπίσθηκαν λοιπές παραβάσεις (κεραμοσκεπή στον Γ΄ όροφο κλπ). Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης των αυθαιρεσιών. Οι επιφάνειες των αυθαιρεσιών είναι προσεγγιστικές καθώς δεν πραγματοποιήθηκε επιμέτρηση της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που προσκομισθούν κατόψεις αποτύπωσης τα παραπάνω ενδέχεται να διαφοροποιηθούν.

3 Προσδιορισμός της Αξίας

3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η πορεία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα από το 2019 έως σήμερα έχει περάσει από διάφορες φάσεις, επηρεαζόμενη από οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εξελίξεις, καθώς και από την πανδημία του COVID-19.

Το 2019, η ελληνική κτηματαγορά άρχισε να ανακάμπτει μετά από την μακροχρόνια οικονομική κρίση που είχε ξεκινήσει το 2008. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης ήταν εμφανή ήδη από το 2017, με σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το 2020, η πανδημία του COVID-19 έφερε αναταραχή στην παγκόσμια οικονομία, και η ελληνική κτηματαγορά δεν αποτέλεσε εξαίρεση. Ωστόσο, οι τιμές δεν σημείωσαν την αναμενόμενη πτώση, κυρίως λόγω της περιορισμένης προσφοράς και του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα. Το 2023 και το 2024, η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η ζήτηση για ακίνητα, ιδίως σε τουριστικά και παραθεριστικά σημεία, παραμένει υψηλή, ενώ η Αθήνα συνεχίζει να προσελκύει ξένες επενδύσεις. Ωστόσο, η αυξανόμενη τιμή των ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους δανεισμού, περιορίζει την αγοραστική δύναμη των εγχώριων καταναλωτών.

Μια νέα τάση που έχει αναδυθεί είναι το ενδιαφέρον για ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτίρια, καθώς η ενεργειακή κρίση και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες έχουν οδηγήσει τους αγοραστές να αναζητούν ακίνητα με καλύτερες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, η χρήση της τεχνολογίας και των ψηφιακών εργαλείων στις συναλλαγές ακινήτων γίνεται όλο και πιο διαδεδομένη, διευκολύνοντας την διαδικασία αγοραπωλησίας.

Η αγορά οικιστικών ακινήτων είναι δυναμική και πολυσχιδής, με αυξημένες τιμές και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον. Η ζήτηση για ενεργειακά αποδοτικά, σύγχρονα ακίνητα αυξάνεται, ενώ οι αλλαγές στον τρόπο ζωής και οι δημογραφικές τάσεις επηρεάζουν τις προτιμήσεις των αγοραστών. Παρά τις θετικές προοπτικές, οι προκλήσεις παραμένουν, κυρίως σε ό,τι αφορά την προσβασιμότητα της κατοικίας για τους ντόπιους και την ανάγκη για βελτίωση των παλαιότερων κτιρίων. Οι εξελίξεις αυτές θα συνεχίσουν να διαμορφώνουν την αγορά οικιστικών ακινήτων τα επόμενα χρόνια, καθιστώντας την προσαρμογή στις νέες συνθήκες αναγκαία για την επιτυχία τόσο των επενδυτών όσο και των καταναλωτών.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας.

3.2 Τοπική Κτηματαγορά

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό μελέτη, στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την πρόσοψη και την προβολή, την πρόσβαση, όπως και την εσωτερική κατάσταση και την ποιότητα συντήρησης. Οι ζητούμενες αξίες δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές τιμές στις οποίες πιθανολογείται ότι θα λαμβάνουν χώρα κάποιες δικαιοπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 5-10% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS-Blue Book Edition 2020) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων – International Valuation Standards, (IVS - Red Book 2022).

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας του Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.**

3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου

Η εύλογη μέση τιμή πώλησης του ακινήτου προκύπτει από τον πίνακα προσαρμογής (Παράρτημα), στον οποίο παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία, όπως έχουν προκύψει από τη σχετική έρευνα αγοράς με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αναπροσαρμοσμένα ανάλογα με την επίδραση του καθενός από αυτά στην τιμή (€) ανά τ.μ.

Βάσει της άνω ανάλυσης η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα σε:

Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Γ1 Γ' ορόφου: 107.000 €

(Εκατό εφτά χιλιάδες ευρώ)

Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Δ1 Δ' ορόφου: 5.000 €

(Πέντε χιλιάδες ευρώ)

Αγοραία Αξία Μελλοντικού διαμερίσματος Δ: 41.000 €

(Σαράντα ένα χιλιάδες ευρώ)

Ο Συντάξας Εκτιμητής

Για την Sarafoglou Engineering Valuations Μον. Ι.Κ.Ε.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών Αρ. Μητρώου 89







Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

Η εμπορευσιμότητα ενός ακινήτου καθορίζει πόσο γρήγορα και αποτελεσματικά μπορεί να πωληθεί το ακίνητο στην τρέχουσα αγορά. Με βάση τα παρακάτω ορίζονται βαθμίδες για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου:

- **Very Low**: Το ακίνητο πιθανόν να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην πώληση λόγω της χαμηλής ζήτησης ή μη ανταγωνιστικών χαρακτηριστικών.
- **Low**: Το ακίνητο ενδέχεται να χρειαστεί περισσότερους χρόνους διαπραγμάτευσης ή ειδική στρατηγική προώθησης για να προσελκύσει ενδιαφέρον.
- **Medium**: Το ακίνητο διαθέτει καλές προοπτικές στην αγορά, με μέτριο ενδιαφέρον και δυνατότητα πώλησης σε εύλογο χρονικό διάστημα.
- **High**: Το ακίνητο είναι σε εξαιρετική θέση για άμεση πώληση, με υψηλή ζήτηση στην αγορά και ελκυστικά χαρακτηριστικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την τοποθεσία του ακινήτου και τη τρέχουσα ζήτηση στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο κατατάσσεται στην βαθμίδα **medium**.

Επιφυλάξεις:

- **Οι επιφάνειες και χρήσεις των ακινήτων βασίζονται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκομίσθηκαν.**
- **Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης των αυθαιρεσιών. Οι επιφάνειες των αυθαιρεσιών είναι προσεγγιστικές καθώς δεν πραγματοποιήθηκε επιμέτρηση της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που προσκομισθούν κατόψεις αποτύπωσης τα παραπάνω ενδέχεται να διαφοροποιηθούν. Το πρόστιμο τακτοποίησης δε δύναται να προσδιοριστεί καθώς πρόκειται για προσεγγιστική μέτρηση.**
- **Σε περίπτωση που υπάρχουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει. Η μεταβολή στην αξία του εκτιμώμενου είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρεσίας ή διαφοροποίησης.**
- **Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή της νόμιμης πολεοδομικής χρήσης.**
- **Σε κάθε πράξη εμπράγματου δικαιώματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.**